



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Tomáše Kučery a soudkyň JUDr. Gordany Burianové a JUDr. Ireny Sekavové ve věci

žalobce: Z [REDACTED] Ř [REDACTED], narozen [REDACTED]  
bytem V [REDACTED]  
zastoupen JUDr. Janem Langmeierem, advokátem  
sídlem Na Bělidle 997, 150 00 Praha

proti  
žalované: **ALPHA PARTS, spol. s r.o.**, IČO: 24675377  
sídlem Malešická 2470/16, 130 00 Praha 3,  
zastoupena JUDr. Jindřiškou Kořínkovou, advokátkou  
sídlem Nuselská 499, 140 00 Praha

**o určení vlastnictví**, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Mladé Boleslavi ze dne 12. 6. 2019, č. j. 15 C 362/2018 – 106

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.**
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované na nákladech odvolacího řízení 8 651,50 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku do rukou právní zástupkyně žalované.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se žalobou u Okresního soudu v Mladé Boleslavi domáhal určení, že je vlastníkem jmenovitě specifikovaných nemovitostí v obci a katastrálním území Vínec, zapsaných na listu vlastnictví č. 235 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav. Uvedl, že uzavřel, jako prodávající, s původním žalovaným J [REDACTED] T [REDACTED], jako kupujícím, dne 29. 6. 2016 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl závazek žalobce odevzdat

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

žalovanému předmětné nemovitosti a umožnit žalovanému nabýt k nim vlastnické právo a závazek žalovaného tyto nemovitosti převzít, přičemž kupní cena měla být již v celé výši uhrazena. Podle čl. IV kupní smlouvy nazvaného "Specifikace pohledávky kupujícího, uznání dluhu prodávajícího", se žalobce s žalovaným dohodli, že na základě smlouvy o půjčce, kterou uzavřeli účastníci kupní smlouvy dne 11. 6. 2009, „zapůjčil žalovaný (jako věřitel) žalovanému“ (pravděpodobně míněn žalobce – pozn. soudu) „(jako dlužníkovi)“ finanční částku ve výši 10 000 000 Kč. Dále žalobce uznal svůj dluh vůči žalovanému bez výhrad, a to co do jeho výše i důvodu. Podle čl. V kupní smlouvy nazvaném jako "Započtení kupní ceny proti pohledávce kupujícího" se žalobce se žalovaným dohodli, že na úplnou úhradu dohodnuté kupní ceny se započítává ke dni uzavření kupní smlouvy existující zůstatek pohledávky kupujícího vůči prodávajícímu specifikovaný v čl. IV kupní smlouvy ve výši 10 000 000 Kč. Na základě návrhu na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí bylo s právními účinky ke dni 12. 4. 2017 v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo žalovaného k nemovitosti. Kupní smlouva měla však sloužit pouze jako zajišťovací institut k jeho závazkům vůči žalovanému a nikdy neměla sloužit jako vkladová listina, tedy, že na základě této smlouvy nikdy nemělo dojít k převodu vlastnického práva z osoby žalobce na žalovaného. Podle žalobce je kupní smlouva neplatná i z důvodu, že byla uzavřena žalobcem v tísní. Žalovaný, jakožto původní věřitel, postoupil svou pohledávku za žalobcem ve výši 10 000 000 Kč na obchodní korporaci F.J.E. servis s. r. o., kdy postoupení pohledávky bylo žalobci řádně oznámeno. Žalobce k tomuto podepsal dne 3. 6. 2016 uznání dluhu, ve kterém byla tato skutečnost zahrnuta, a ve které žalobce dále prohlásil, že uznává svůj dluh a prohlašuje, že společností F.J.E. servis s. r. o. zaplatí částku 10 000 000 Kč nejpozději do 28. 2. 2017. Z těchto důvodů nemohlo dojít k započtení pohledávky původního žalovaného za žalobcem tak, jak je popsáno v čl. V kupní smlouvy, když kupní smlouva byla uzavřena dne 29. 6. 2016 a uznání dluhu, ve kterém žalobce projevil svůj souhlas s postoupením pohledávky žalovaného na F.J.E. servis s. r. o., bylo podepsáno dne 3. 6. 2016. V době uzavření kupní smlouvy se nejednalo o pohledávku žalovaného a nemohla tak být započtena na kupní cenu předmětných nemovitostí. Kupní smlouva je proto absolutně neplatným právním úkonem a vlastnické právo k nemovitosti na žalovanou nikdy nepřešlo. V průběhu tohoto řízení pak navíc žalobce dne 6. 2. 2019 z opatrnosti zaslal žalovanému odstoupení od kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016.

2. Okresní soud v Mladé Boleslavi (dále i jen „soud prvního stupně“) shora označeným rozsudkem (dále jen „rozsudek soudu prvního stupně“ nebo „napadený rozsudek“) žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení.
3. Soud prvního stupně byl v řízení vázán rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 23. 4. 2019, č. j. 22 Co 73/2019 - 93, podle kterého se v řízení Okresního soudu v Mladé Boleslavi sp. zn. 15 C 255/2017 (o vyklizení nemovitosti), soud již předběžnou otázkou (ne)platnosti kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016 zabýval, přičemž co do závěru, že kupní smlouva uzavřená mezi účastníky není absolutně neplatným právním jednáním, byl obsah této předběžné otázky vyčerpán, a soud je z tohoto závěru povinen vycházet. Podle vysloveného závazného názoru krajského soudu se proto soud prvního stupně zabýval pouze novým tvrzením žalobce spočívajícím v tom, že žalobce od kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016 dne 6. 2. 2019 odstoupil pro neuhrazení ceny, přičemž k odstoupení došlo až po právní moci rozsudku o vyklizení. Po provedeném dokazování dospěl soud prvního stupně k závěru, že žalobce od smlouvy neodstoupil bez zbytečného odkladu poté, co se o údajném porušení smluvní povinnosti dověděl. Podle soudu prvního stupně „z důvodu právní jistoty nelze od platného právního úkonu, kterým je v daném případě kupní smlouva ze dne 29. 6. 2016, odstoupit po téměř třech letech“.
4. Proti tomuto rozsudku podal žalobce v zákonné lhůtě odvolání. Namítal, že byl žalovaným (původním) opakovaně ujišťován, že předmětná smlouva slouží toliko jako záruka žalovaného, že mu žalobce vrátí poskytnuté finanční prostředky. Proto žalobce souhlasil s tím, že ji podepíše, a to na osobní schůzce konané dne 29. 6. 2016, za účasti JUDr. O [REDAKCE] S [REDAKCE], advokáta, a dále JUDr.

J. H., kteří mohou dosvědčit, že se jednalo pouze o finanční záruku, nikoliv o reálný převod vlastnictví k nemovitostem v obci Vinec. V této souvislosti vytykal soudu prvního stupně, že neprovedl jím navrhované výslechy těchto osob, ani se s tímto návrhem nijak nevypořádal. Dále žalobce uvedl, že postupem času pojal podezření, že žalovaný i přes svá ujištění, že předmětná smlouva slouží toliko jako zajišťovací institut k závazkům žalobce vůči žalovanému, nehodlá svou ústní dohodu dodržet. Tato podezření se potvrdila ve chvíli, kdy žalovaný podal na žalobce insolvenční návrh ze dne 6. 6. 2018. I přesto se žalobce nadále „pokoušel najít s žalovaným smírnou cestu a domlouval s panem K. P. uhrazení finančních závazků, které žalovaný vůči žalobci měl, a to v rámci odkoupení nemovitosti v obci Vinec, které však byly zajištěny žalovaným na základě předmětné kupní smlouvy“. Tato jednání koncem měsíce ledna 2019 selhala, a protože žalovaný trval na tom, že kupní smlouva nemá sloužit toliko k zajištění závazku, žalobce od předmětné kupní smlouvy z opatrnosti dne 6. 2. 2019 odstoupil, neboť „pokud by se opravdu mělo jednat o kupní smlouvu, jak tvrdí žalovaný, nikdy nedošlo k reálné úhradě kupní ceny. Pohledávka ve výši tvrzené v kupní smlouvě, kterou měl mít žalovaný za žalobcem, a která měla být započtena na kupní cenu za nemovitosti ve Vinci, byla totiž zcela fiktivní.“ Poukazoval na to, že pokud by uvedená pohledávka skutečně existovala, jistě by jí žalovaný přihlásil do insolvenčního řízení vedeného na žalobce, které započalo běžet již v roce 2010, což však neučinil. Dále žalobce, shodně jako již v žalobě, namítal, že „i kdyby přes výše uvedené pohledávka skutečně existovala, tak došlo ještě před uzavřením kupní smlouvy k jejímu postoupení, a tudíž v době jejího uzavření již žalovaný (původní) nebyl vlastníkem údajné pohledávky za žalobcem. Žalobce navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil, jeho žalobě vyhověl a zavázal žalovaného k náhradě nákladů řízení nebo, aby napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení s tím, aby bylo okresnímu soudu uloženo provést žalobcem navržené důkazy, popřípadě se s nimi vypořádat a zdůvodnit, proč tyto důkazy neprovedl

5. Usnesením soudu prvního stupně ze dne 21. 8. 2019, č. j. 15 C 362/2018 – 127, bylo na návrh žalobce rozhodnuto, že v řízení bude nadále namísto původního žalovaného J. T. pokračováno s žalovanou APLHA PARTS, spol. s r.o., na kterou bylo smlouvou ze dne 20. 5. 2019, s účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 26. 6. 2019, převedeno vlastnické právo k předmětným nemovitostem.
6. Žalovaná se ve vyjádření k odvolání ztotožnila se závěry soudu prvního stupně. Poukazovala na to, že všechny žalobcem navrhované důkazy se týkaly otázky platnosti kupní smlouvy, již se soud prvního stupně nezabýval, ani zabývat nemohl, neboť o této otázce již bylo v rámci řízení o vyklizení nemovitostí pravomocně rozhodnuto tak, že kupní smlouva ze dne 29. 6. 2016 je platná a soud prvního stupně byl těmito závěry vázán. K tvrzením žalobce o nezaplacení kupní ceny žalovaná vedle svého tvrzení, že kupní cena zaplacená byla, poukazovala na to, že žalobce nikdy předchozího žalovaného, ani současnou žalovanou, nevyzýval k zaplacení kupní ceny za nemovitosti, proto, i kdyby tato žalobcem tvrzená a žalovanou popíraná pohledávka existovala, nestala se splatnou a nenastal ani důvod pro odstoupení od smlouvy. Konečně namítala, že, přestože otázka řádného odstoupení od smlouvy byla v řízení před soudem prvního stupně stěžejní a pro rozhodnutí rozhodující, žalobce v odvolání závěr soudu prvního stupně, že k odstoupení nedošlo bez zbytečného odkladu, nijak nenapadá. Navrhovala potvrzení napadeného rozsudku a příznání náhrady nákladů odvolacího řízení.
7. V průběhu řízení před Krajským soudem v Praze, jako soudem odvolacím, žalobce navrhl přerušování řízení s poukazem na jím dne 22. 3. 2019 podané trestní oznámení na původního žalovaného J. T., vedené Policií České republiky, Krajským ředitelstvím policie hl. města Prahy, Službou kriminální policie a vyšetřování pod č. j. KRPA-204281-12/TC-2019-000074, s tím, že v trestním řízení bude řešena otázka, která může mít zásadní význam pro rozhodnutí soudu v této věci. Usnesením ze dne 16. 10. 2019, č. j. 23 Co 255/2019 – 153, odvolací soud rozhodl, že se řízení nepřerušuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Hrtánková

8. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení, které předcházelo jeho vydání, podle ustanovení § 212 a následujících zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších změn (dále jen „o. s. ř.“) a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
9. Z obsahu soudního spisu se podává, že žalobce žalobu a svůj nárok na určení, že je vlastníkem nemovitostí v obci a katastrálním území Vinec, zapsaných na listu vlastnictví č. 235 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, původně opíral pouze o tvrzení, že vzhledem k okolnostem, za nichž byla kupní smlouva ze dne 26. 6. 2016 uzavřena, je tato smlouva neplatná a na jejím základě nemohlo dojít k platnému převodu vlastnictví na původního žalovaného, potažmo žalovanou. Soud prvního stupně usnesením ze dne 22. 2. 2019, č. j. 15 C 362/2018 – 64, s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1734/2001, zastavil pro nedostatek podmínky řízení spočívající v překážce věci pravomocně rozhodnuté dle ustanovení § 159a odst. 4 o. s. ř., když konstatoval, že v dřívějším řízení vedeném u téhož soudu pod sp. zn. 15 C 255/2017, týkajícím se vyklizení předmětných nemovitých věcí, byla otázka vlastnického práva k nim a platnosti kupní smlouvy předběžně vyřešena a žalobce ve stávajícím řízení neuplatnil vůči kupní smlouvě jiné námitky než ty, které byly uplatněny již v předešlém řízení a s nimiž se soudy obou stupňů vypořádaly. K odvolání žalobce Krajský soud v Praze usnesením ze dne 23. 4. 2019, č. j. 22 Co 73/2019 - 93, uvedené usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že se řízení nezastavuje.
10. S odkazem na rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 31 Cdo 2740/2012 (uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 82/2014), připustil, že je-li rozhodnutím o věci samé (jeho výrokem) ve sporu o splnění povinnosti, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva, zcela vypořádán právní vztah založený ve sporu o plnění na řešení předběžné otázky (řešení přijaté v takovém sporu vyčerpalo beze zbytku obsah předběžné otázky, ze které již /proto/ nemohou vzejít další spory o splnění povinnosti mezi těmiž účastníky), pak následnému sporu o určení, zda tu právní vztah (právní poměr) nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem, jímž má být výrokem soudního rozhodnutí znovu posouzena stejná předběžná otázka, již brání překážka věci rozsouzené (res iudicata). Výjimku z toho ovšem představuje situace, kdy pravomocné soudní rozhodnutí o určení, zda tu právní vztah (právní poměr) nebo právo je či není, slouží jako „nutný“ podklad pro změnu zápisu věcného práva k majetku v příslušném veřejném seznamu. V takovém případě pravomocné soudní rozhodnutí ve sporu o plody, užitky a požitky z takového majetku nebo ve sporu o vyklizení takového majetku (jde-li o nemovitou věc) netvoří překážku věci pravomocně rozhodnuté (res iudicata) pro následný spor o určení, zda tu právní vztah (právní poměr) nebo právo k majetku je či není. Uzavřel, že takovou výjimku představuje právě toto řízení o určení vlastnictví k nemovitým věcem, neboť případný vyhovující výrok by byl způsobitelným podkladem pro změnu zápisu o vlastnictví v katastru nemovitostí vkladem (§ 11 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí), a proto předchází pravomocný rozsudek o vyklizení nemovitých věcí netvoří překážku věci pravomocně rozhodnuté pro tento spor. Současně však zdůraznil, že „v řízení, které bylo u soudu prvního stupně vedeno pod sp. zn. 15 C 255/2017, se soudy již předběžnou otázkou (ne)platnosti kupní smlouvy zabývaly, přičemž co do závěru, že kupní smlouva není absolutně neplatným právním jednáním, byl obsah této předběžné otázky vyčerpán.“ S poukazem na judikaturou Nejvyššího soudu aprobovanou závaznost soudních rozhodnutí z hlediska (pravomocného vyřešení) předběžných otázek zavázal soud prvního stupně, vycházet při řešení uvedené předběžné otázky z předchozího pravomocného rozsudku, neboť jiný postup by byl v rozporu s principy právního státu a předvídatelnosti soudního rozhodování. Současně soudu prvního stupně uložil vypořádat se i s novou žalobcovou argumentací uplatněnou až v odvolání proti usnesení ze dne 22. 2. 2019, č. j. 15 C 362/2018 – 64, a to jeho tvrzeným odstoupením od kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016, k němuž přistoupil 6. 2. 2019.
11. Soud prvního stupně postupoval v souladu se závazným pokynem odvolacího soudu a přes žalobcem přetrvávající požadavek na nové přezkoumání platnosti kupní smlouvy ze dne

29. 6. 2016 v tomto řízení a v tomto směru činěné návrhy na doplnění dokazování, se touto žalobcovou argumentací již nezabýval a soustředil se na otázku, zda právním jednáním ze dne 6. 2. 2019 žalobce od kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016 účinně odstoupil. V této souvislosti je třeba poukázat na to, že soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku srozumitelně zopakoval svou vázanost právním závěrem odvolacího soudu v této otázce, která bránila se platností kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016 jakkoliv zabývat. Výtky obsažené v odvolání, že soud prvního stupně neprovedl navrhované důkazy, ani nevysvětlil proč, proto nejsou opodstatněné.
12. Jak soud prvního stupně správně zjistil, žalobce od kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2016 odstoupil dopisem ze dne 6. 2. 2019, doručeným žalovanému (původnímu) dne 12. 2. 2019, přičemž jako důvod odstoupení uvedl, že nikdy nedošlo k uhrazení kupní ceny v souladu s kupní smlouvou, což žalobce považuje za porušení smluvní povinnosti podstatným způsobem ve smyslu ustanovení § 1977 občanského zákoníku.
  13. Podle ustanovení 1977 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodlávajícimu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.
  14. Zákon ani judikatura blíže neupřesňují, jaký časový horizont lze ještě pokládat za odstoupení bez zbytečného odkladu, shoda nicméně panuje v tom, že tuto otázku je třeba posuzovat individuálně s přihlédnutím k okolnostem. Zpravidla by se v běžných jednoduchých případech mělo jednat o několik dní, spíše než více týdnů. V odůvodněných případech však může být lhůta i delší; je totiž třeba vnímat ji nikoliv jen jako lhůtu k provedení úkonu odstoupení, k odeslání a doručení příslušného oznámení, ale především jako lhůtu nezbytnou k promyšlení a provedení věcného rozhodnutí, zda k odstoupení přistoupit, či nikoliv (srov. C. H. Beck, Občanský zákoník V., závazkové právo, obecná část (§ 1977), 1. vydání, 2014, s. 1096 - 1101).
  15. Soud prvního stupně se poměrně podrobně, s odkazy na judikaturu i odbornou literaturu řešící tuto problematiku, zabýval výkladem pojmu „bez zbytečného odkladu“, s nímž se odvolací soud ztotožňuje a v podrobnostech odkazuje na odstavce 11 a 12 odůvodnění napadeného rozsudku. Na základě uvedených úvah pak dospěl ke správnému závěru, že odstoupení od smlouvy pro závažné porušení kupní smlouvy, jímž by nezaplacení kupní ceny nepochybně bylo, učiněné více než 31 měsíců poté, co bylo přímo ve smlouvě deklarováno, že kupní cena byla uhrazena započtením dluhu, nelze považovat za odstoupení bez zbytečného odkladu ve smyslu ustanovení § 1977 o. z.
  16. Protože soud prvního stupně, poté co správně posoudil otázku naléhavého právního zájmu na určovací žalobě (srov. § 80 o. s. ř.) na základě provedeného dokazování správně zjistil skutkový stav a nepochybil ani v právním posouzení věci, odvolací soud napadený rozsudek podle ustanovení § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil.
  17. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto ve smyslu ustanovení § 224 odst. 1 o. s. ř. podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. a v odvolacím řízení úspěšné žalované byla přiznána náhrada účelně vzniklých nákladů odvolacího řízení spočívajících v nákladech za právní zastoupení advokátkou. Ty sestávaly z odměny za tři úkony právní služby, z toho dva (vyjádření k odvolání, účast na jednání) po 2 500 Kč [§ 9 odst. 3, § 7 bod 5., § 11 odst. 1 písm. g), k) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále jen "advokátní tarif")] a jeden (vyjádření k návrhu na přerušování řízení) ve výši 1 250 Kč [§ 9 odst. 3, § 7 bod 5., § 11 odst. 2 písm. c), za použití § 11 odst. 3 advokátního tarifu], dále z paušální náhrady hotových výloh při třech úkonech právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu) a 21 % daně z přidané hodnoty v celkové výši 1 501,50 Kč (§ 137 odst. 3 o. s. ř.).
  18. Při přípravě rozsudku k vyhlášení došlo k početní chybě ve výpočtu náhrady nákladů odvolacího řízení, kdy nebyla zahrnuta daň z přidané hodnoty z paušální náhrady hotových výloh, v důsledku

čehož byla nesprávně vyhlášena náhrada ve výši 8 462,50 Kč, namísto správné částky 8 651,50 Kč. Odvolací soud tuto zřejmou nesprávnost opravil ve smyslu ustanovení § 164 o. s. ř. opravným usnesením, které zapracoval do písemného vyhotovení tohoto rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je za podmínek § 237 o. s. ř. přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Mladé Boleslavi ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení.

Praha 29. října 2019

JUDr. Tomáš Kučera, v. r.  
předseda senátu